

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea reglementării situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul Municipiului Giurgiu și aprobarea Rapoartelor de evaluare aferente

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.56.217/11.06.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.58.931/18.06.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- adresa de solicitare nr.56.207/11.06.2024 către Direcția Juridică și Administrație Locală;
- adresa de răspuns a Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrată cu nr.57.384/13.06.2024;
- adresa de solicitare nr.56.206/11.06.2024 către Compartimentul Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății;
- adresa de răspuns a Compartimentului Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății nr.57.033/11.06.2024;
- prevederile Legii nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, ale Ordinului nr.700/2014, actualizat al Directorului General al A.N.C.P.I. privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, prevederile art.87, alin.(5), art.196, alin.(1), lit.,a", art.289, alin.(1), art.296, alin.(2), art.354, alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2), art.859, alin.(2) și art. 863, lit.,e" și lit.,f" din Legea nr.287/2009, Noul Cod Civil actualizat.

În temeiul art.129, alin.(1) și (2), lit.,c", lit.,b", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.,a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona I) în suprafață de 1.725,00 mp, situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de bloc 34, la Est BLOC V 32, la Sud de bloc ROMARTA și la Vest de Bulevardul București și Catedrală, prezentat în planul de situație scara 1:500, Anexa 1.

Art.2. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona II) în suprafață de 775,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de Școala nr. 4, Est de Bloc MUV 6, la Sud de Blocurile MUV 4, MUV 5 și MUV 6 și la Vest de strada Nikolai Gogol, prezentat în planul de situație scara 1:500 Anexa 2.

Art.3. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona III) în suprafață de 11.800,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de Bulevardul Independenței, la Est de strada Foișor, la Sud de Colegiul Național Ion Majorescu și la Vest de Blocurile 101 - 107, prezentat în planul de situație scara 1:500 Anexa 3.

Art.4. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona IV) în suprafață de 8.376,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de strada Petre Ghelmez, la Est de Blocurile 110 și 111, la Sud de Bulevardul Independenței și la Vest de strada Vlad Țepeș, proprietăți particulare, prezentat în planul de situație scara 1:500 Anexa 4.

Art.5. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona V) în suprafață de 7.131,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de strada Episcopiei, la Est de strada General Berthelot, la Sud de strada Hristo Botev și la Vest de proprietăți particulare, prezentat în planul de situație scara 1:500 Anexa 5.

Art.6. Terenurile menționate la art.1, 2, 3, 4 și 5 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Art.7. Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a terenurilor menționate la art.1, 2, 3, 4 și 5 din prezenta hotărâre.

Art.8. Se însușește Raportul de evaluare aferent terenurilor menționate la art.1, 2, 3, 4 și 5 conform Anexei 6, în vederea înregistrării lor în contabilitate.

Art.9. Inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu, respectiv Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va reactualiza și completa în mod corespunzător, introducându-se poziții noi cu datele de identificare ale acestor terenuri.

Art.10. Anexele 1, 2, 3, 4, 5 și 6, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.11. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 iunie 2024

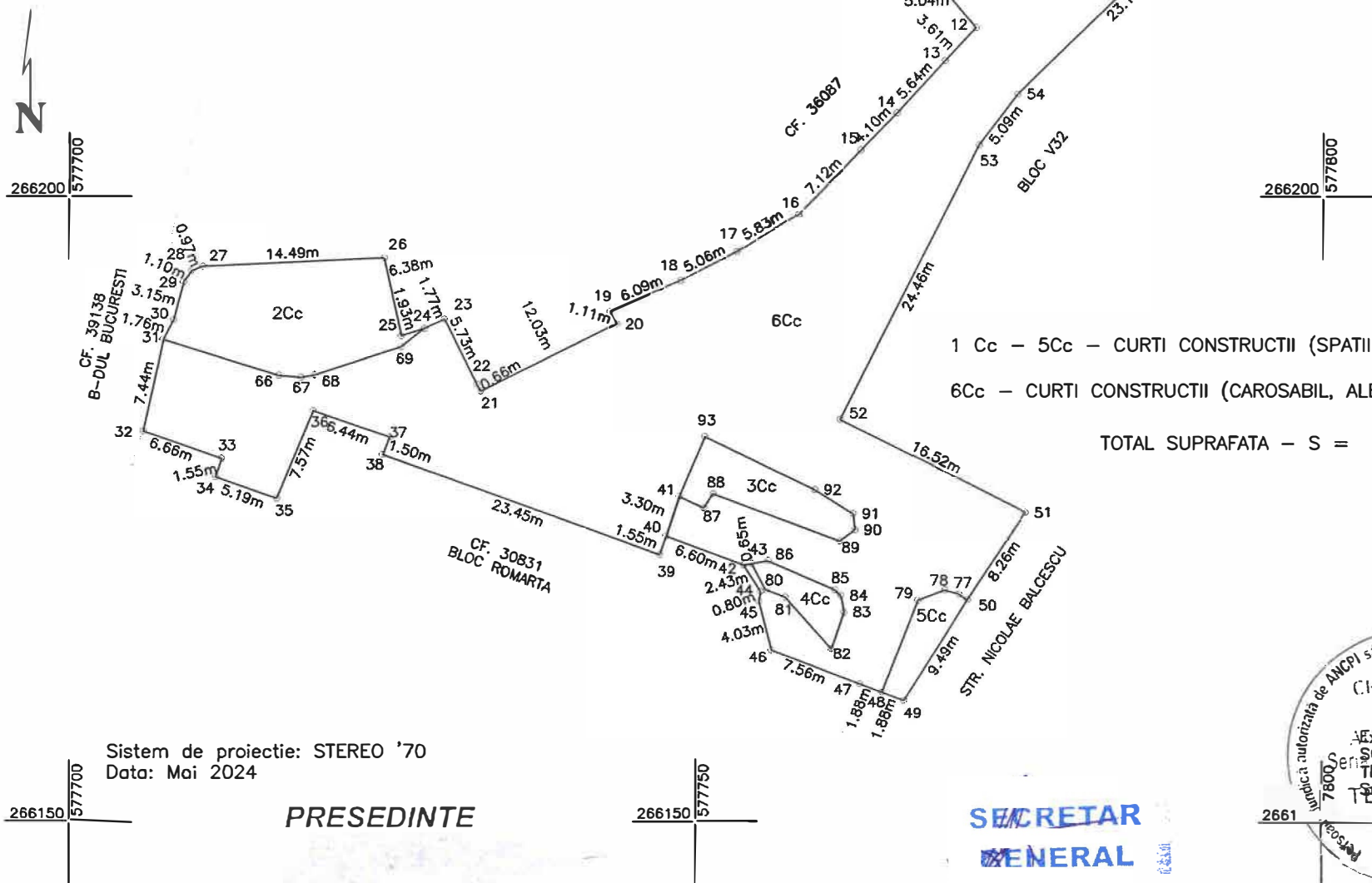
Nr. 166

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

AMPLASAMENT:
 MUN. GIURGIU,
 ZONA MARGINITA LA NORD DE BLOCUL 34,
 LA EST DE BLOCUL V32 SI STR. N BALCESCU
 LA SUD DE BLOCUL ROMARTA,
 SI LA VEST DE SOS BUUCRESTI SI CATEDRALA,
 JUD. GIURGIU

PLAN DE SITUATIE
 SCARA 1: 500

PROPRIETAR:
 MUNICIPIUL GIURGIU



Sistem de proiectie: STEREO '70
 Data: Mai 2024

PRESEDINTE

SECRETAR
 GENERAL

78000

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Executant: SC TERRACAD SRL

TEHN. ZANCU IULIAN

TERRACAD SRL

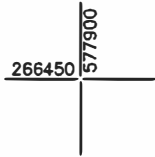
CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

ANCIU Iulian Andrei

CATEGORIA C

ANEXA 1 LA HCL nr. 166/27.06.2024

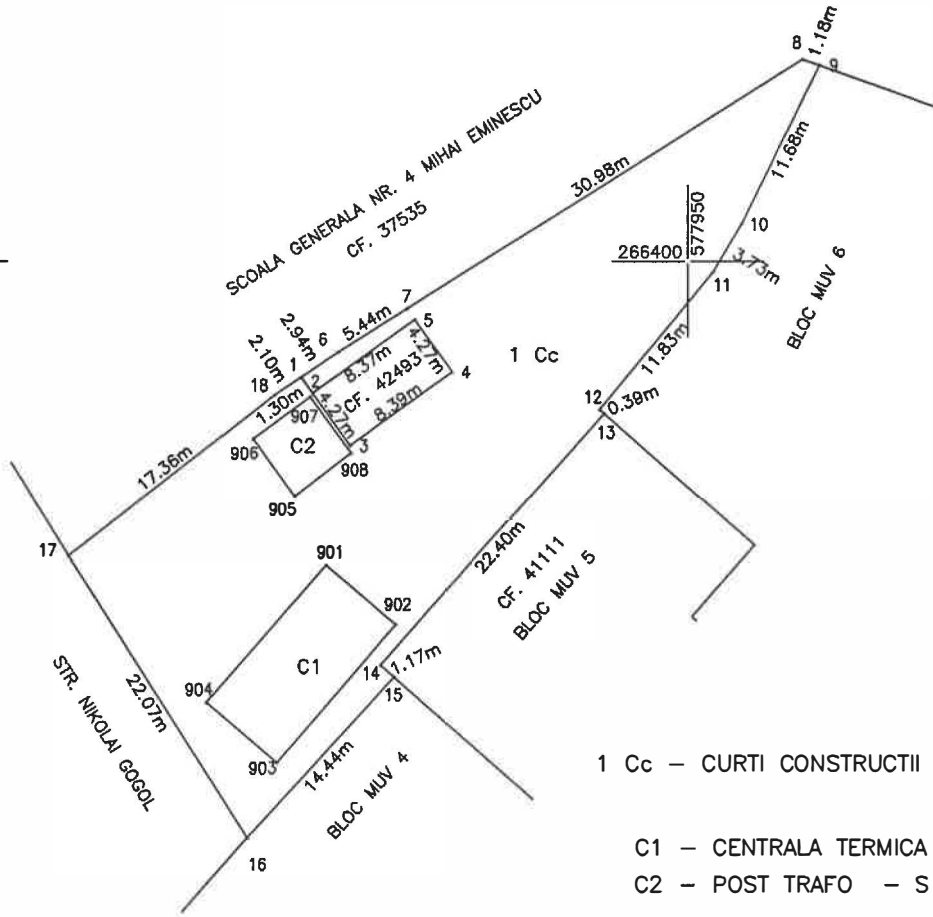
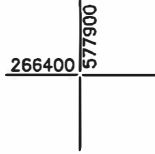


PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500

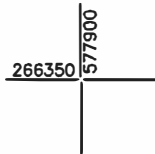


AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
ZONA MARGINITA LA NORD DE SCOALA NR. 4;
LA EST DE BLOC MUV 6;
LA SUD DE BLOCURILE MUV 4, 5, SI 6;
SI LA VEST DE STR. NIKOLAI GOGOL;
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



- 1 Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 775 MP
- C1 - CENTRALA TERMICA - S = 73 MP
- C2 - POST TRAFU - S = 22 MP



Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Mai 2024

PRESEDINTE
DE SEDINTA

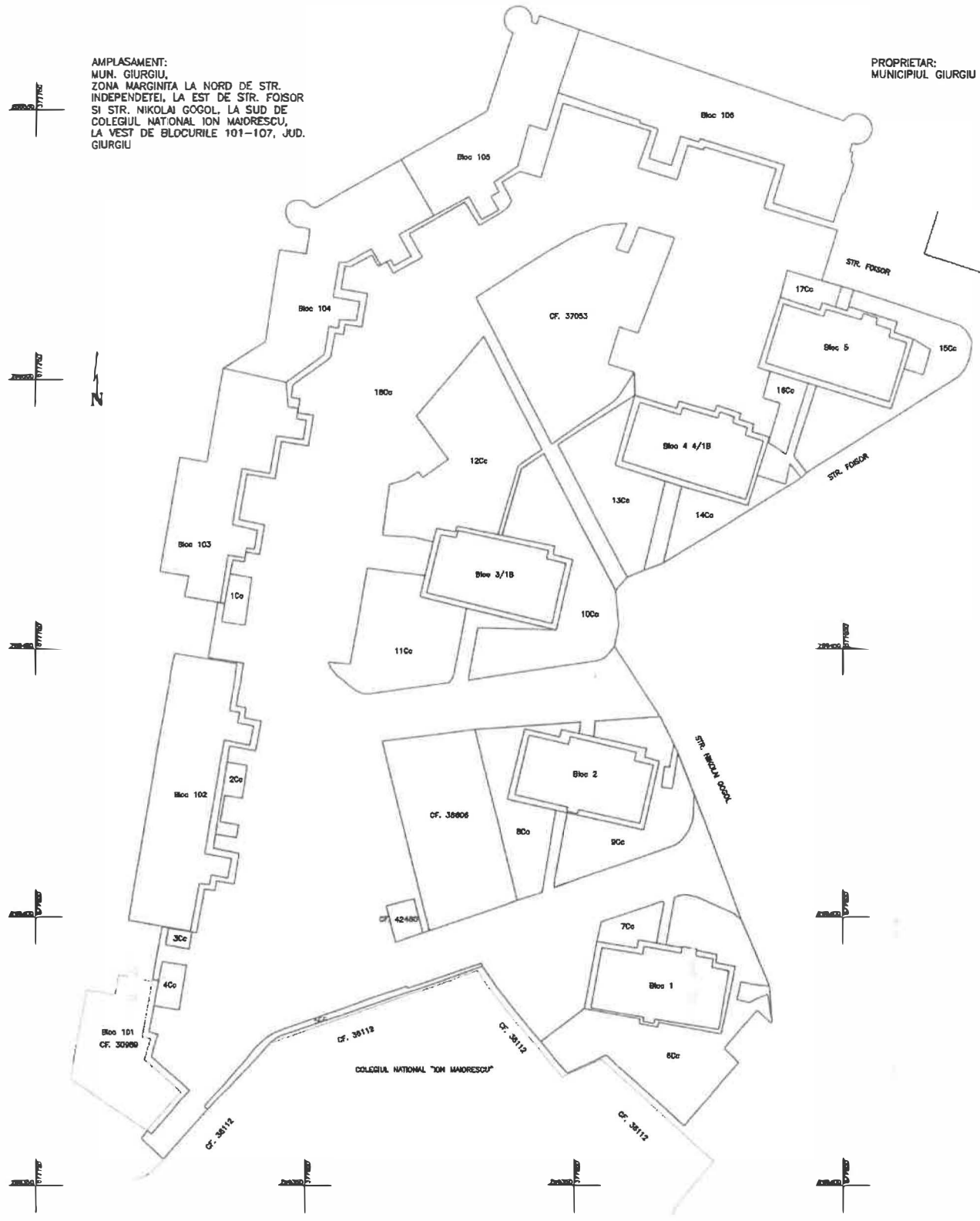
SECRETAR
GENERAL



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
ZONA MARGINITA LA NORD DE STR.
INDEPENDTEI, LA EST DE STR. FOISOR
SI STR. NIKOLAI GOGOL, LA SUD DE
COLEGIUL NATIONAL ION MAIRESCU,
LA VEST DE BLOCURILE 101-107, JUD.
GIURGIU

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



TOTAL SUPRAFATA - S = 11800 MP DIN CARE:
1-17 Cc - CURTI CONSTRUCTII (SPATII VERZI) - S = 3764 MP
18 Cc - CURTI CONSTRUCTII (ALEI, TROTUARE, ETC.) - S = 8036 MP

Sistem de proiectie: STEREO 70
Data: iunie 2024

**PRESEDINTE
DE SEDINTA**

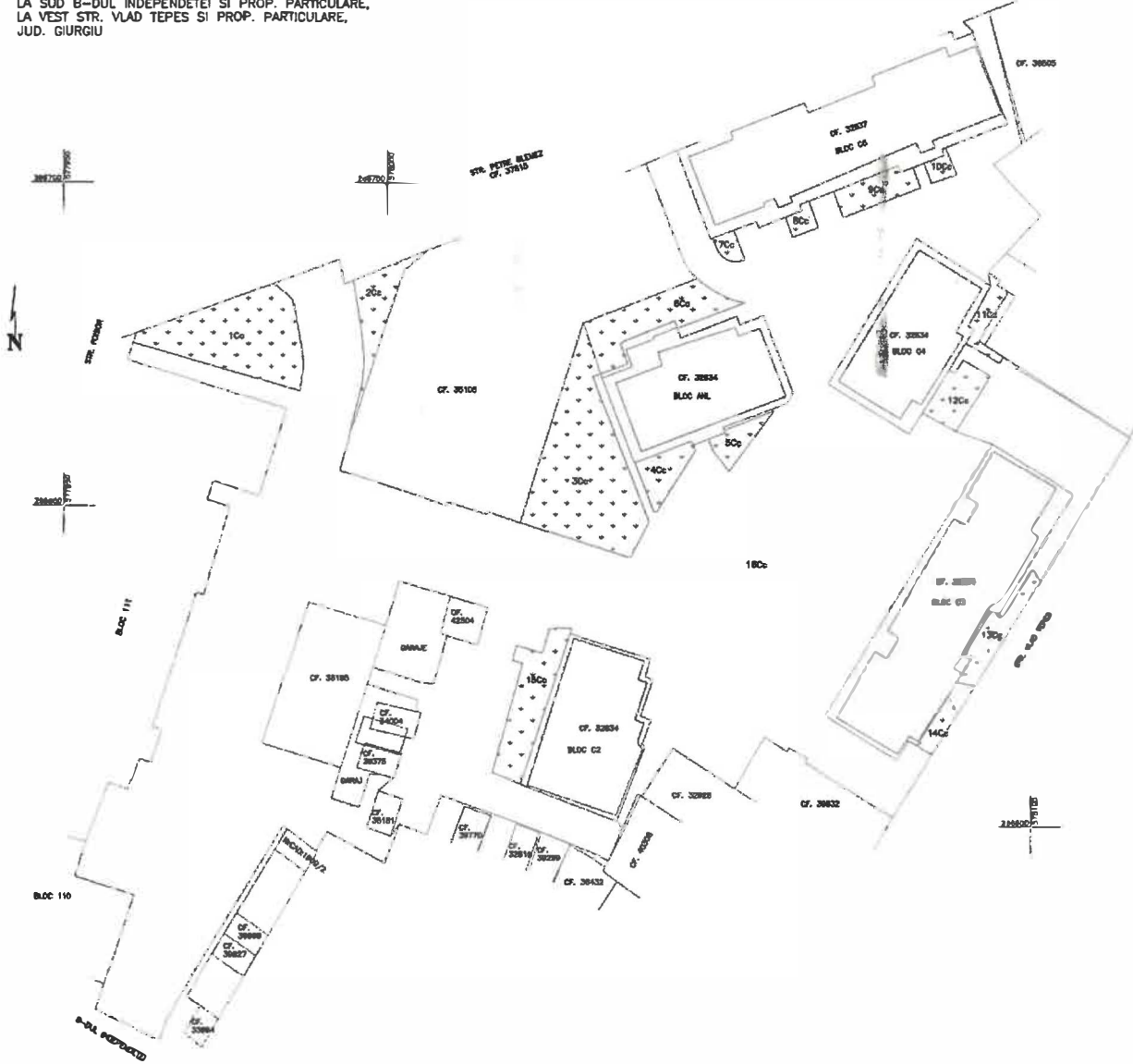
**SECRETAR
GENERAL**



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
ZONA MARGINITA
LA NORD DE STR. PETRE GHELEMZ,
LA EST DE BLOC 110 SI 111,
LA SUD B-DUL INDEPENDTEI SI PROP. PARTICULARE,
LA VEST STR. VLAD TEPEȘ SI PROP. PARTICULARE,
JUD. GIURGIU



TOTAL SUPRAFATA - S = 8376 MP DIN CARE:
1-15 Cc - CURTI CONSTRUCTII(SPATII VERZI) - S = 1274 M²
16 Cc - CURTI CONSTRUCTII(ALEI, TROTUARE, ETC.) - S = 7102 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Iunie 2024

Executant,
SC TERRACAD SRL DE
CONSTRUCTII
TEHN. ZANCU ANDREI
Semnată și stampilă
ZANCU
Andrei
TERRACAD
S.R.L.
CLASA III

CERTIFICAT
SRL DE
ANDREI
ZANCU
Andrei
CATEGORIA C

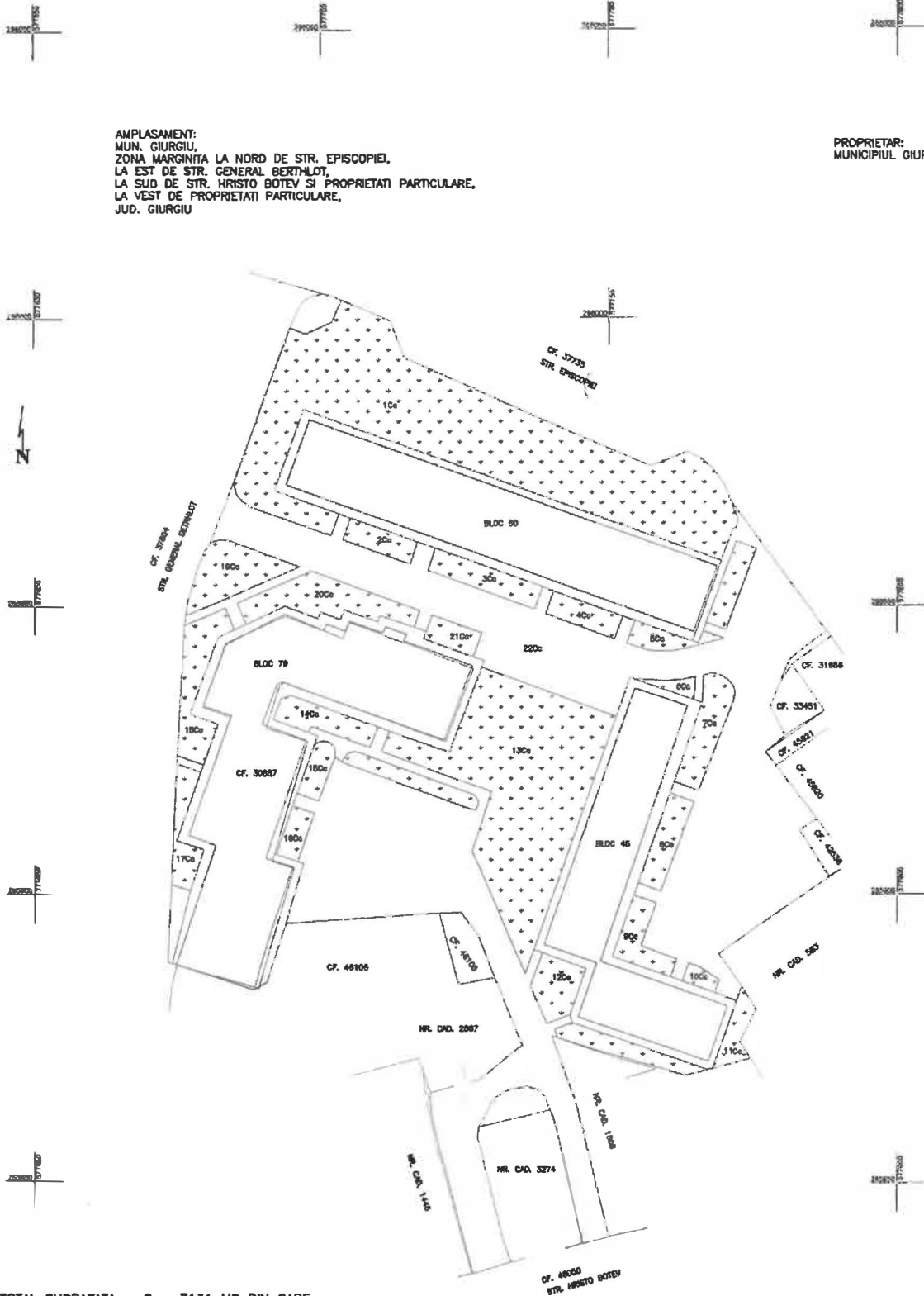
PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
ZONA MARGINITA LA NORD DE STR. EPISCOPIEI,
LA EST DE STR. GENERAL BERTHLOT,
LA SJUD DE STR. HRISTO BOTEV SI PROPRIETATI PARTICULARE,
LA VEST DE PROPRIETATI PARTICULARE,
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



TOTAL SUPRAFATA - S = 7131 MP DIN CARE:
1-21 Cc - CURTI CONSTRUCTII(SPATII VERZI) - S = 3651 MP
22 Cc - CURTI CONSTRUCTII(ALEI, TROTUARE, ETC.) - S = 3480 MP

Staiem de proiectie: STEREO '70
Data: iunie 2024

PRESEDINTE
DE SEDINTA

SECRETAR
GENERAL



RAPORT DE EVALUARE**DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TERENURI INTRAVILANE DIN
PATRIMONIUL UAT GIURGIU, JUD. GIURGIU**

Elaborat de: *JustConta Business SRL*

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

12.06.2024

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII JUSTE.
SINTEZA EVALUĂRII**

12.06.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU
Data evaluarii	12.06.2024
Tipul proprietatii	Bunuri imobile tip: terenuri INTRAVILANE
Proprietar	Primaria GIURGIU
Lista actelor de proprietate	Anexa 4 – Lista de inventar Primaria GIURGIU
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilele evaluate sunt amplasate in UAT GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter urban cu specific rezidential si comercial, valorile terenurilor au un trend usor ascendent.
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul informarii clientului cu privire la valoarea justa, conform liste de inventariere. Evaluarea este realizata in ipoteza "liber de sarcini". Nu au fost identificate drepturi ale tertilor asupra proprietatilor analizate.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata pentru terenuri si abordarea prin cost pentru constructii.
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9767

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.06.12
09:42:51 +03'00'



Valori juste

Nr crt	Localizare	Suprafata mp	Valoare justa lei
1	Bl 34, bl V32, N. Balcescu, Bdul Romarta, Sos. Bucuresti	1.725,00	616.561
2	Scoala 4, bl MUV4,5,6, str. N. Gogol	775,00	277.006
3	Str. Independentei, N. Gogol, Foisor, CN Ion Maiorescu	11.800,00	4.217.634
4	Str. P. Ghelmez, Bdul Independentei, Vlad Tepes	8.376,00	2.993.805
5	Str. Episcopiei, Gral Berthelot, H. Botev	7.131,00	2.548.809

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular NEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, ELABORATORUL semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm raspundabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre beneficiar pentru **informare cu privire la valoarea justa in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile.**

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenurile extravilane si intravilane curti-constructii, drumurile, constructiile si cladirile evaluate sunt situate in Municipiul GIURGIU. Informatiile cu privire la localizarea imobilelor au fost puse la dispozitie de catre beneficiar.

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.4.2 Identificare imobile, terenuri si constructii

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este presupus existent, conform documente justificative prezentate de beneficiar –fise de inventar existente la data evaluarii.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar, respectiv ipoteza specială – prezumția de proprietate pentru Primaria GIURGIU domeniul public.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: Fisele de inventar prezentate evaluatorului nu pot prezenta mențiuni cu privire la potențiale drepturi subordonate către creditori.

Identificarea problemelor de natura juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea justă, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

"Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9767 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **12.06.2024.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZarii EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatilor subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatilor precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- i. furnizate de către client:
 - fișe de inventar, extrase carte funciara, numere cadastrale aferente proprietatilor imobiliare intabulate in vederea verificarii existentei si localizarii acestora.
- ii. din surse publice: HCL-uri, DAJ GIURGIU, PRIMARIA GIURGIU.
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acurătatea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

1. Evaluatorul nu are la dispozitie extrase de carte funciara pentru proprietati, evaluarea este realizata pentru **informarea clientului** cu privire la valoarea justa **in ipoteza intabularii tuturor proprietatilor. Evaluarea este realizata in ipoteza "liber de sarcini"** conform solicitarii clientului. Valoarea propusa nu poate fundamenta un transfer al dreptului de proprietate.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii juste si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum piata-vanzare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 26.04.2024.

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230, 430 | GEV 630

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenurile, drumurile, cladirile si constructiile au fost inspectate partial de catre Vieru Laurentiu impreuna cu reprezentantul beneficiarului, domnul Marius Stefan in data de 22.04.2024. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatilor subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTE SI TEREN

- **Localizarea amplasamentelor:** beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului date cu privire la localizare: extrase carte funciara, numere cadastrale sau a indicat localizarea acestora pentru proprietatile neintabulate.
- **Caracteristici fizice ale terenurilor, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - Forma: regulata/neregulata pentru terenurile analizate, deschidere corespunzatoare utilizarii
 - Planeitate: terenuri plane/in panta
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentelor:** conform destinatiei indicate de PRIMARIA GIURGIU
- **utilitati terenuri intravilane** - apa, canalizare, energie electrica

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

Nr crt	Localizare	Suprafata mp
1	Bl 34, bl V32, N. Balcescu, Bdul Romarta, Sos. Bucuresti	1.725,00
2	Sc. 4, bl MUV4,5,6, str. N. Gogol	775,00
3	Str. Independentei, N. Gogol, Foisor, CN Ion Mairescu	11.800,00
4	Str. P. Ghelmez, Bdul Independentei, Vlad Tepes	8.376,00
5	Str. Episcopiei, Gral Berthelot, H. Botev	7.131,00

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, industriale, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietee, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiza cererii

Proprietatile imobiliare care apartin domeniului privat reprezinta bunuri imobile aflate in circuitul civil pentru care a fost identificata o piata activa, cererea pentru acestea este fluctuanta si coroborata cu ofertele de piata.

Analiza de piata indica o crestere a valorii ofertelor coroborat cu cresterea inflatiei dar acestea nu se concretizeaza in tranzactii efective decat la valori apropiate tranzactiilor inregistrate in anul anterior.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza Judetului GIURGIU si suprafata comparabila.

- i. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in Judetul GIURGIU, zone similare. Evaluatorul a realizat un studiu de piata prin care a identificat proprietati comparabile utilizate in determinarea valorii juste pentru terenuri intravilane.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil

care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*.

Piata specifica tipului de proprietate este:

1. Piata terenurilor intravilane amplasate in zona urbana. Au fost analizate terenuri amplasate in zona centrala, mediana sau periferica cu deschidere la drum principal sau drum secundar.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, industriale, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, evaluatorul a identificat preturile ofertate pentru fiecare zona si subzona coroborat cu suprafata, accesul si amplasarea acestora.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane exista piata activa.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2022 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
 - ⇒ permisibila legal
 - ⇒ posibila fizic
 - ⇒ fezabila financiar
 - ⇒ maxim productiva

Conform destinației raportului de evaluare, respectiv înregistrarea valorii proprietăților imobiliare în situațiile financiar-contabile ale beneficiarului, evaluatorul a analizat proprietățile așa cum au fost identificate la inspecții. Bunurile proprietate publică pot îndeplini funcții cu caracter social necesare îndeplinirii scopului indicat de proprietar care pot fi diferite de soluția fezabilă financiar sau maxim productivă.

4. APLICAREA METODELOR ÎN EVALUARE

RĂTIAȘMENTUL ASUPRA SELECȚIEI METODELOR UTILIZATE PENTRU TERENURI

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: **comparația directă, extractia de pe piață, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când **nu există** suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piață, alocarea (proporția)** și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – **metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față a fost utilizată comparație directă, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.1. COMPARAȚIA DIRECTĂ

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenurilor subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea,

caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe pentru terenurile intravilane de pe raza Municipiului GIURGIU.

Terenurile intravilane din UAT GIURGIU au fost impartite in trei categorii:

- periferice: terenuri amplasate la limita extravilanului si terenuri cu deschidere la drumuri neasfaltate, alei.
- mediane: terenuri amplasate in zona centrala sau in zona mediana cu deschidere la drum asfaltat sau secundar.
- centrale: terenuri amplasate in zona centrala – Primarie, Biserica, scoli si gradinite.

Evaluatorul a asociat valoarea terenului corespunzator amplasarii conform indicatiilor primite de la beneficiar (lista inventar).

Pentru terenurile tip zona verde nu poate fi schimbata destinatia astfel ca dpdv economic aceste sunt penalizate prin prisma lipsei de folosinta tip curti-constructii, ca atare au fost asimilate terenurilor periferice.

Pentru imobilele tip scuar a fosta determinata valoarea terenului similar terenurilor tip zona verde.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenurilor este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor

finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Nr crt	Localizare	Suprafata mp	Valoare Justa lei
1	BI 34, bl V32, N. Balcescu, Bdul Romarta, Sos. Bucuresti	1.725,00	616.561
2	Sc. 4, bl MUV4,5,6, str. N. Gogol	775,00	277.006
3	Str. Independentei, N. Gogol, Foisor, CN Ion Maiorescu	11.800,00	4.217.634
4	Str. P. Ghelmez, Bdul Independentei, Vlad Tepes	8.376,00	2.993.805
5	Str. Episcopiei, Gral Berthelot, H. Botev	7.131,00	2.548.809

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii juste a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata pentru terenurile intravilane.

Pentru a selecta valoarea justa adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata pentru terenuri** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca abordarea prin piata pentru terenuri, actualizarea costurilor istorice ale constructiilor speciale, actualizarea valorilor contabile pentru constructiile care au suferit lucrari de intretinere, reparatii si reabilitare si metoda devizelor pentru constructiile pentru care exista informatii care permit utilizarea acesteia sunt relevante si adecvate pentru estimarea valorii juste a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – valoarea justa pentru raportare financiara.

EVALUATOR

AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.4. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea clientului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.5. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

5.3.6. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.7. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	1.725,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 6-8 euro/mp		
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.24	iun.24	iun.24	iun.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Bdul Bucuresti/N. Balcescu/Foisor	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		0%	33%	14%
Valoarea ajustare		0	18	9
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.		

Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	3	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	45	26	21	26
procentul laturilor	1,17	0,15	0,11	0,14
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu este cazul		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	1.725	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		0	21	9
		0%	38%	14%
ajustare bruta		0,00	20,52	8,82
		0,00%	38,00%	14,00%
Pret ajustat		72	75	72
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	72	357		
Valoare teren	123.890	616.561		
rotunjit la	123.900	616.613		
Curs Euro	4,9767	0		
		72	75	72
		-3,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (72 E/mp la 75 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 616.561 lei.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	775,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 6-8 euro/mp		
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.24	iun.24	iun.24	iun.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Bdul Bucuresti/N. Balcescu/Foisor	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		0%	33%	14%
Valoarea ajustare		0	18	9
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.		
Acces/Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.		
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	3	0

Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	45	26	21	26
procentul laturilor	2,61	0,15	0,11	0,14
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu este cazul		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	775	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		0	21	9
		0%	38%	14%
ajustare bruta		0,00	20,52	8,82
		0,00%	38,00%	14,00%
Pret ajustat		72	75	72
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	72	357		
Valoare teren	55.661	277.006		
rotunjit la	55.700	277.202		
Curs Euro	4,9767	0		
		72	75	72
		-3,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (72 E/mp la 75 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 277.006 lei.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	11.800,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 6-8 euro/mp			
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	iun.24	iun.24	iun.24	iun.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Bdul Bucuresti/N. Balcescu/Foisor	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		0%	33%	14%
Valoarea ajustare		0	18	9
Explicatie ajustare	au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.			
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.			
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	3	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu			

<i>Incadrare/ Indicatori urbanistici</i>	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	45	26	21	26
procentul laturilor	0,17	0,15	0,11	0,14
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu este cazul		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	11.800	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		0	21	9
		0%	38%	14%
ajustare bruta		0,00	20,52	8,82
		0,00%	38,00%	14,00%
Pret ajustat		72	75	72
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	72	357		
Valoare teren	847.476	4.217.634		
rotunjit la	847.500	4.217.753		
Curs Euro	4,9767	0		
		72	75	72
		-3,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (72 E/mp la 75 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 4.217.634 lei.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	8.376,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile		
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.24	iun.24	iun.24	iun.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Industriei/Vlad Tepes	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		0%	33%	14%
Valoarea ajustare		0	18	9
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.		
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	3	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar

Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	45	26	21	26
procentul laturilor	0,24	0,15	0,11	0,14
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu este cazul		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	8.376	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		0	21	9
		0%	38%	14%
ajustare bruta		0,00	20,52	8,82
		0,00%	38,00%	14,00%
Pret ajustat		72	75	72
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	72	357		
Valoare teren	601.564	2.993.805		
rotunjit la	601.600	2.993.983		
Curs Euro	4,9767	0		
		72	75	72
		-3,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (72 E/mp la 75 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 2.993.805 lei.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	7.131,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile		
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.24	iun.24	iun.24	iun.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Episcopiei/Berthlot/H. Botev	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		0%	33%	14%
Valoarea ajustare		0	18	9
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.		
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	3	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar

Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	45	26	21	26
procentul laturilor	0,28	0,15	0,11	0,14
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu este cazul		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	7.131	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		0	21	9
		0%	38%	14%
ajustare bruta		0,00	20,52	8,82
		0,00%	38,00%	14,00%
Pret ajustat		72	75	72
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	72	357		
Valoare teren	512.148	2.548.809		
rotunjit la	512.100	2.548.568		
Curs Euro	4,9767	0		
		72	75	72
		-3,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (72 E/mp la 75 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 2.548.809 lei.

Comparabile utilizate in analiza de piata

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

Gurgu, Gurgu



0722116876

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vizabilă?

Adaugă foto
Contactează vânzător

48 zile
Vizualizat 254
Raportat

S A
Ved toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe
f i s



LUISAVIAROMA
Map showing location on a road network.

Descriere

Terenul este situat în municipiul Gurgu, în spatele Euronobile, unde case, în suprafață de 2000 mp, cu deschidere de 35 m. Să se comunice atât cu DJ 5, cât și cu noua șosea de centură a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent și canalizare la poartă.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

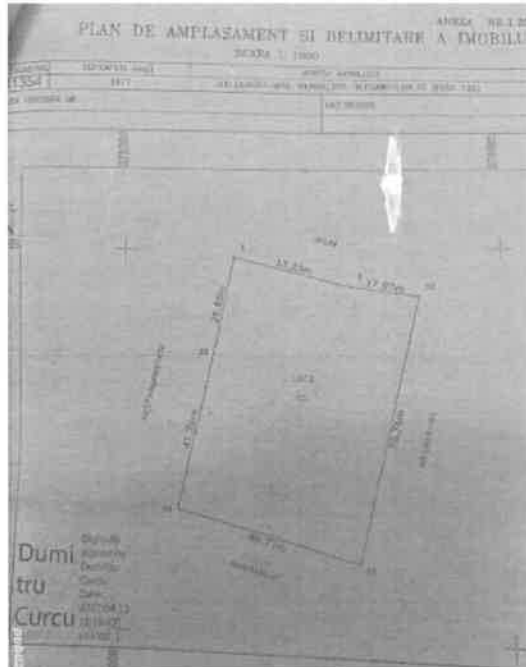
Teren intravilan

20 EUR

0766142675

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Vizualizat de 16.04.2024 la 09:45:04



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualzări 19

Raportează



florin30maf

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila . 3477 mp

Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml

Preț negociabil 25 euro mp

Preț final 20 euro mp



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223803

9 Giurgiu, Giurgiu 9 Vezi pe harta

Publicat pe 05.10.2024 la 11:53:08

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marele Anastasiu - la oca de 200 m ale Dunării - un teren intravilan de 1686 mp, cu posibilitate de a demola si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara pentru acces la drumul public betonat. Locala este ingradita cu gard din placaj azbociment-prefabricat si, dupa ce o este autostană proprietate privata de curent electric, oca 800 m de la stadion pana la Dunare, vine activa cu curent electric 220V si o 200 Nm pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmita pentru pierderea din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastriți pentru eventuala reconstrucție a spațiilor actuale.

Este o localta care s-ar putea foarte bine pentru depozitarea materialelor, holul pentru camion de casa, stăle de reparat si de reparare cu curent electric a autoturismelor, poposire si oicare alte activități.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzării imobiliare. Localta are curte funcțională, în care apar și pereti scali, pentru care se poate solicita modernizarea cladiri fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestora vi se vor da la telefon.

Adaugă încă 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Visualizări: 853



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrraa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

📍 Giurgiu, Giurgiu 🏠 Veci pe hartă

Descriere

Vând teren 4507 mp în oraș Giurgiu intravilan. **Titlu** în scara **Molodtso** Prutena.
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - în euro mp
- 2067 mp cu deschidere de 19 m - în euro mp
vecinată case și vile.

 **15 EUR negociabil**

Publicat în data de 20.04.2018 11:05:30

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔍 Adaugă hărți 2

📄 Creșterea volumului



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str Garii 22 metri

320 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Publicat la 04.03.2014 la 10:31

0749274716

Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 533

Reportează



Lazar Gheorghe

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește



Specificații

Suprafata terenului

2102,0 m²

Front stradal

22,00

Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90 vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket rezidential birouri, 320.000 euro suprafata totala: 2102. Front stradal: 22

Vezi detalii pe www.romimo.ro



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcb)

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Teren

Grup, Grup - 1000 m² teren

10 EUR + cheltuieli postale

Buni, nu interesează oferta sumariu/anunț. Mai este utilizabil?

Alinaș Rom 2

Construcție vitrală

Pe teren

Descriere

Vand teren 3000 mp in sat Giurgiu cu dezvoltare 20 m la sos Olteniului
Utilitat: se pot trage din sat Giurgiu
Vizibilitate - casa sau apartament sau comerciale sau diverse activitati
PPEE - 10 euro negociabil
Viziti detali pe www.justconta.ro



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest

Ești, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?



174



Adaugă favoritul
Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1535

Reportează



Margi

Vedeti toate anunturile

Trimiteți mesaj

Distribuieți anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, pit. Giurgiu pe traseul Hăneșului, suprafață 1700 m pătrăți cu înălțime 31 metri, posibilitatea de construire, canal de alimentare și rețeaua de apă și canal, curent electric și gaze



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

Giurgiu, Giurgiu 

1999 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 2175.6 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp, sau 4350 mp pe 5hada Protoposului intr-are din D145 (E78 / E85) Giurgiu-Bucuresti, sa-a-ve de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati: gaz, curent electric la capatul terenului. 800 mp parcat cu vite de vite. Teren cu potential pentru investitii. Fieci negociabil.
Telefon: 724 026785, suprafata totala 2175.

0724026785

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este viabilă?

Adaugă fișă ?

Contactează vânzător

Fă alertă

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp ,categ curti constructii

80 000 EUR

Giurgiu, Energie 

80000 EUR



0723190486

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este viabilă?

Adaugă fișă ?

Contactează vânzător

Fă alertă

Vizualizări: 600

Reportează



IDN

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

vand teren in mun GIURGIU ,STR.Lupeni ,2000 mp ,gaze ,apa ,canal ,energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit ,are certificat de urbanism P+E+2E,se afla in zona de vile .la 60km fe Bucuresti.Terenul este pretabil pentru case de vacanta,sedii de firme ,constructii de tronsoane de case.Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3500-mp-iscip-giurgiu/3geg27e6h4g472ii13i4he9fh6fg9996.html>

Vand teren intravilan 3500 mp iscip giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

7 EUR negociabil

Valabil din 04.04.2024 13:04:51

0766426548

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 460

Raportează



Ciprian Popa

Telefon validat
vezi toate anunturile

Urmărește



Specificații

Suprafata terenului 3500.0 m²

Descriere

Vand teren 3500 mp situat intre CAP 9 MAI si iscip Giurgiu.fara utilitati .cu acces din DN5 pe la Plase sudate(GECOR) sau pe langa Panesim Giurgiu foarte aproape de Dn5D drum de legatura DN5—Vama Giurgiu() Posibilitate panouri solare .



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-2-5-ha-giurgiu/3d06g60271i373g01d08efe5dhdh0856.html>

Teren 2,5 ha Giurgiu

9 Giurgiu, Giurgiu 9. Vezi pe hartă

10 RON

30.000 RON (2024.08.11.21)

0723171501

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto 2

Contactează vânzătorul

Fă alertă

Vizualizări: 100

Recomandă

Adrian Dobres
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vanzare teren 2.5 ha situat pe centura Giurgiu intre Vieru si Balanu. deschidere centura 63 m drum lateral pe 397 m. Pret 2 eur pe mp. Carte funciara.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html>

Teren

Giurgiu, Giurgiu   Viz pe harta

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul se afla la capatul strazi Popilor. Valoarea - case si terenuri agricole. Pret: 8 euro negociabil.

8 EUR minimum 

visitat de 5 ori în 2024 și 25 de

0761221231

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Amintiți-vă de noi?



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu • Viz. pe hartă

Vizualizare: 4.104 (20/11/2017)

0762267266

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Adaugă încă 2...

Contactează vânzător

Fă o ofertă

Vizualizări: 2289

Reportaj

a

Alex slav

Telefon validat
Vei primi apeluri

Întreabă



Descriere

Teren de vânzare în mun.Giurgiu, str.Năvodului, nr.7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.



JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, BI Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

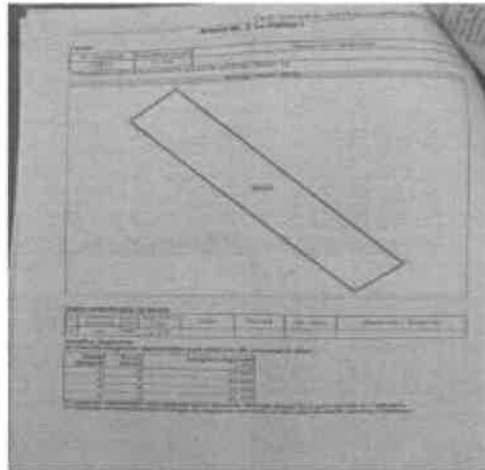
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

Giurgiu, Drajesti Dealu, Vaua pe Nori

15 EUR negociabil

0722265219



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Amplasament

Contactează vânzător

Pe scurt

Vizitabil: 453

Reportaj

Fierin

Totdeauna actualizat
Vizualizări: 453

Amplasament

Explică-mi cum să ajut pe



Descriere

Vânzare teren mun Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. slăneștiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820228g4h.html>

Vand teren intravilan 10000 metri patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu • Ved pe hartă

5 EUR

0722238266

Descriere

Vand teren intravilan 10000mp Oras Giurgiu zona pittorescă Zoni deosebite Situatii:

Ved detalii pe www.commo.ro

Eu nu mă interesează oferta dumneavoastră. Nu este valabilă!

Adoptă tipul 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/9336d2093i687ei623fe88e9d9e743hf.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu • Ved pe hartă

5 EUR

0733563870

Specificatii

Suprafata terenului: 2500 0 m²

Descriere

Vand teren intravilan, in satelul fostului Combinat Chimic 2500metri patrati pe et 50metrii patii

Ved detalii pe www.commo.ro

Eu nu mă interesează oferta dumneavoastră. Nu este valabilă!

Adoptă tipul 1

Contactează vânzătorul



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724877389

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Publicat la 04.10.2018 10:36:31

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă tipul

Contactează vânzătorul

73 vizite

Vizualizează 604

Raportază



Suflet

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord. Strada Amforei 29. suprafata 500mp se poate construi P+2.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu jud Giurgiu

14 EUR negociabil

0720355651

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe harta

Publicat pe 11.01.2014, 10:16:16

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m p. situat pe str. Neajlovaia cu deschiderea de 17 m l. oras Giurgiu judet Giurgiu. Terenul este in plina dezvoltare. In vecinatate fiind construite multe case si vile. Terenul este pretabil pentru constructie casa livada salub si parc auto etc. Posibilitate racordare la apa curanta gaze si electrice. Pretul este de 14 Euro m p. evaluand posibilitatea de a face schimb cu apartamentele etaj 4, plus diferenta. Tel:

Adauga foto

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

Super oferta

10 EUR

0737535667

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe harta

Publicat pe 27.02.2014, 16:46:02

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Specificatii

Suprafata terenului: 2000.0 m² Front strada: 100m

Descriere

Giurgiu 2000 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp. Locatie in spatiu Kaufland. Pret de circa 10

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Adauga foto

Contactează vânzătorul

Fi ofertă

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/1f79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

0767480290

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Publicat pe 20.11.2018 la 17:21

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este variabil?

Descriere

Vand terenuri intravilane de 650, 850 m². Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m² este situat pe Drumul Flocoilor, iar cele de 800m² se afla pe Ulica Hodivoala.

📄 Adresa Baza 1



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

0722344835

Giurgiu, Giurgiu ↳ Vezi pe hartă

Publicat pe 11.01.2019 13:55:02

Specificatii

Suprafata terenului: 1000.0 m² Amenajare strazi: Pietruite

Alte caracteristici: Ocoluntă de incalzire

+

Descriere

Se vandare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Nea Lovinului la 100 de metri de sediul primariei Kaulfand.

Terenul are o deschidere de 80 de metri cu posibilitatea de impartire in loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/ mp, negociabil.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este văzută?

↳ Alegeți țara

Contactează vânzătorul

↳ Fă oferta

↳ Vizualizări: 1040

↳ Raportează



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/49h653if0462765d173423dd894f165h.html>

Pamant de vanzare

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

12 EUR negociabil

Vizualizat de 31.03.2024 12:41:25

0736693940

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 1452

Raportează



Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Marcador

Cerca de Giurgiu, 107102, România

Cómo repar Guardar Compartir

1/5



Descriere

Pamant de vanzare 1 500m 57m strada



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Oltețu [Vezi pe harta](#)

15 000 EUR

Vizualizat de 14.03.2024 14:27:07

0755577740

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Descriere

terenul are 2000m și se afla lângă centura nouă a Giurgului

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h8297hg.html>

Pământ intravilan

9 Giurgu, Giurgu

22 EUR negociabil

Vizualizări: 30 (11 vizualizări în 24 h)



0751500572

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vătărat?

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

Fă altă

Vizualizări: 140

Reportează



mesaros

Telefon valabil
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 80 cu 70 bun pentru mini ferme , complexuri garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto .! Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile.! ieșire la 25 m pe centura noua vamă pe dn5 București!

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/07044h30hf7d7h801e3gehg44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp

9 Giurgu, Giurgu

22 EUR negociabil

Vizualizări: 14 (1 vizualizare în 24 h)

Descriere

Se vinde teren cu suprafața de 1000mp pe stă intrarea Soarelui aproape de Vama Are deschidere de 14.5 m. se află în stă case și are acces în rețeaua Statului de curent pe afa lângă teren și utilitățile pentru casă.

0727896264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vătărat?

Adaugă foto



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

29 500 EUR negociabil

0769886264

📍 Ghorgiu, Ghorgiu 📍 Vezi pe hartă

🕒 Actualizat din 30.11.2024 07:08:21

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔍 Alegeți țipar ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁️ Vizualizări: 1656

🚩 Raportează



Daniel

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

locatie: Bvd 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10.6m

- latime 9.6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta.Detin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat. Nr tel

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

📍 Gurgu, Gurgu 📍 Veci pe kartă

30 EUR

Publicat pe 05.11.2019 15:03:33

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

📄 Adaugă fișă ?

[Contactează vânzătorul](#)

Descriere

📍 în **Dunăreasa.ro** București 10000 mp (1 ha), deschidere 35 m, apă curentă 100 directii pomi fructiferi, adăpost agricol, telefon, contactabil

Vezi detalii pe www.publi24.ro



<https://www.puli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/2f4e32ifd4137295d42ie57711f8g077.html>

Vand teren oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe harta

14 000 EUR

14.000 EUR

0736144613

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Său este valabilă?

Atenție! Teor 2

Contactează vânzătorul

Fișier

Vizualizări: 309

Reportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren oras Giurgiu.

1300 metri patrati intravilan. 13 metri deschidere.

Terenul se afla pe sos Alexandriei, la iesire spre Vieru, undeva in zona Fabrica de Tabla, este lotul 6 de la strada.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html)

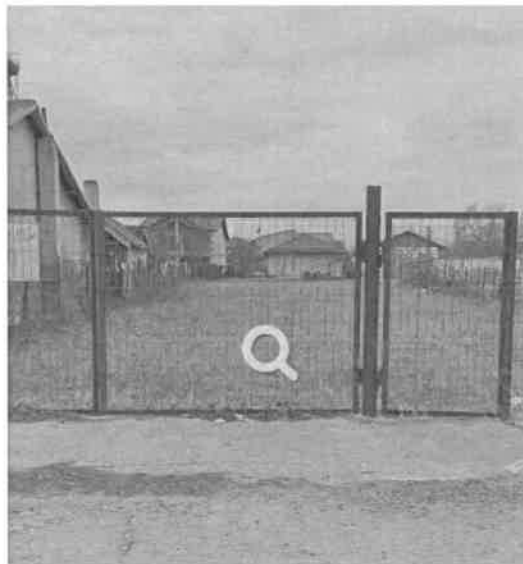
De vanzare

35 EUR

Gurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Validat din 24.01.2024 10:09:51

0723700153



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

[Anaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 174](#)

[Raportează](#)

E

Elena Daniela Tirc

[Telefon validat](#)
[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Descriere

Vand teren intravilan.800m2 in strada Ulicioara Soimulu-i ,cu toate utilitatile la poarta.

[Mai detalii...](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

Giurgiu, Giurgiu-Căminul Tineretului Veci pe față

11 EUR

View on map 10/11/2024 10:31:12

0799666590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere:

Vand teren in spate la loc. 4000 m patrali neprecizat



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

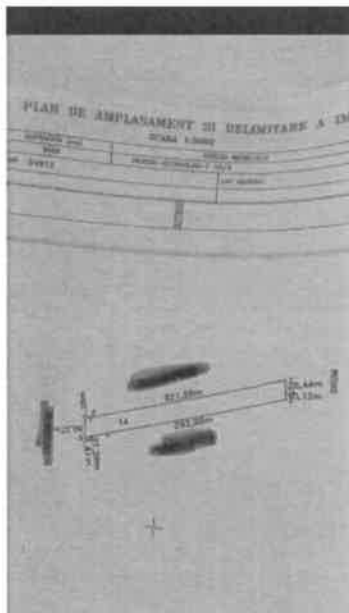
CF34912

Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord [Vezi pe hartă](#)

79 000 EUR negociabil

VANDETOR: 27.03.2024 13:12:47



0792805330

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 691

Raportează



Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu , zona de vile cu suprafata de 9800mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere /investitie imobiliara.Deschidere 30 m.
Rog seriozitate.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

Giurgiu, Giurgiu - Map pe harta

Publicat pe 24.02.2018 11:55:00

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe so. traseea Orului, într-o zonă rezidențială. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzare se poate face imediat în accept propunerii de cote sau alte variante. Preț este de 35 000 eur.

Adaugă foto



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-dn5d-autostrada-nemteasca-a5/d30i2h82520170842d4ed56217296637.html>

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

30 EUR

0727341124

Georgiu Georgiu · Vând pe față

Vândut în: 11.01.2019 06:47:11



Eu și, mă interesează oferta
"Dumneavoastră, așa este valabilă"

Adaugă favoriz

Contactează vânzător

Fă o ofertă

Mostră: 27

Raportază



LENA

Ved toate anunțurile

Umblă pe

Descriere

Vand 10,000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-giurgiu/83100124f88e7e1hd3e0hd1d647ef81h.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Vând teren intravilan Giurgiu

11 800 EUR negociabil

0733149589

V Giurgiu, Giurgiu V Vezi pe harta

Publicat la 11/01/2018 13:30:00

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 1297

Raportează

Cretu Andreea



Specificații

Suprafata terenului 2280.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan, Giurgiu, situat pe ulicioara Miron Costin numărul 86, cu suprafața de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defrișare, însă are acces la utilități. Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul. Preț 5 /mp. Pentru mai multe detalii, ma puteți contacta la numărul de telefon.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html>

Teren Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma
5000 mp. DN5B

14 99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

14.09.2018 10:24:00



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

13 vizite

Vizualizează 634

Reportează

Cristian

Te interesează oferta? Vei fi în contact automat.

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului 5000.0 m²

Descriere

Vand teren in jud Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma. 5000 mp. DN5B. Pret negociabil. suprafata totala: 5000

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 1500mp, zona Plase Sudate, Gecor

14 99 EUR negociabil

0724026795

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valoarea: 16/03/2024 18:36:39



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 834

Raportează



Cristian

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Specificații

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreagul lot

Pret negociabil

Telefon : , suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

Alte caracteristici: < b>Acces auto, Oportunitati de investitie< li>< ul>



2 - Proprietati comparabile utilizate pentru determinarea valorii juste

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

Teren Vama Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

70 EUR

Văzută ori: 16 04 2024 14:21:45

0723418804



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Localitate: 604

Reportează



Lucacevschi Cristia

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Specificații

Suprafata terenului	5000.0 m ²	Front strada	67
---------------------	-----------------------	--------------	----

Descriere

Vând sau închiriez teren 5000 metri la iesire-intrare in Romania Vama Giurgiu-Ruse. intravilan, pretabil showroom,parcare schimb valutar,fast-food etc. Se poate carpeta.

Distribuie anunțul pe



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile



PRIVAT ⓘ



Danlet

Pe OLX din noi
Activ pe 09 ani

☎ 076 019 5654

Ma: multe anuntur

LOCALIZARE



Giurgiu,
Giurgiu

la 365km de tine

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost public

Ca urmare, legislația privind

Areată mai multe

data: 08 iunie 2023

Teren intravilan 1000mp 80€/mp Giurgiu Steaua
Dunării

30 000 € Pretul e negociabil

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan 1000mp, deschidere 26m, in orașul Giurgiu, situat între ocolul silvic și Steaua Dunării pe bulevardul Mihai Viteazul. Liber de sarcini, acte la zi.

80€/mp

Teren cu suprafata de 4500 mp, 80 eur/mp neg 7-10%/12.06.2024

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>

Alina
Pe OLX din septembrie 2018
Activ din 01.07

072 867 3184

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest tip vă recomandăm

LOCALIZARE

Giurgiu

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Scrisorile sunt a fost publicate în zădărnice în vânzare

Ca urmare, regulile privind depunerile consumatorilor

Alegeti mai multe

Publicitate

Oferta valabila in 12.06.2024, proprietara asteapta eliberarea CF pentru obtinerea urbanismului

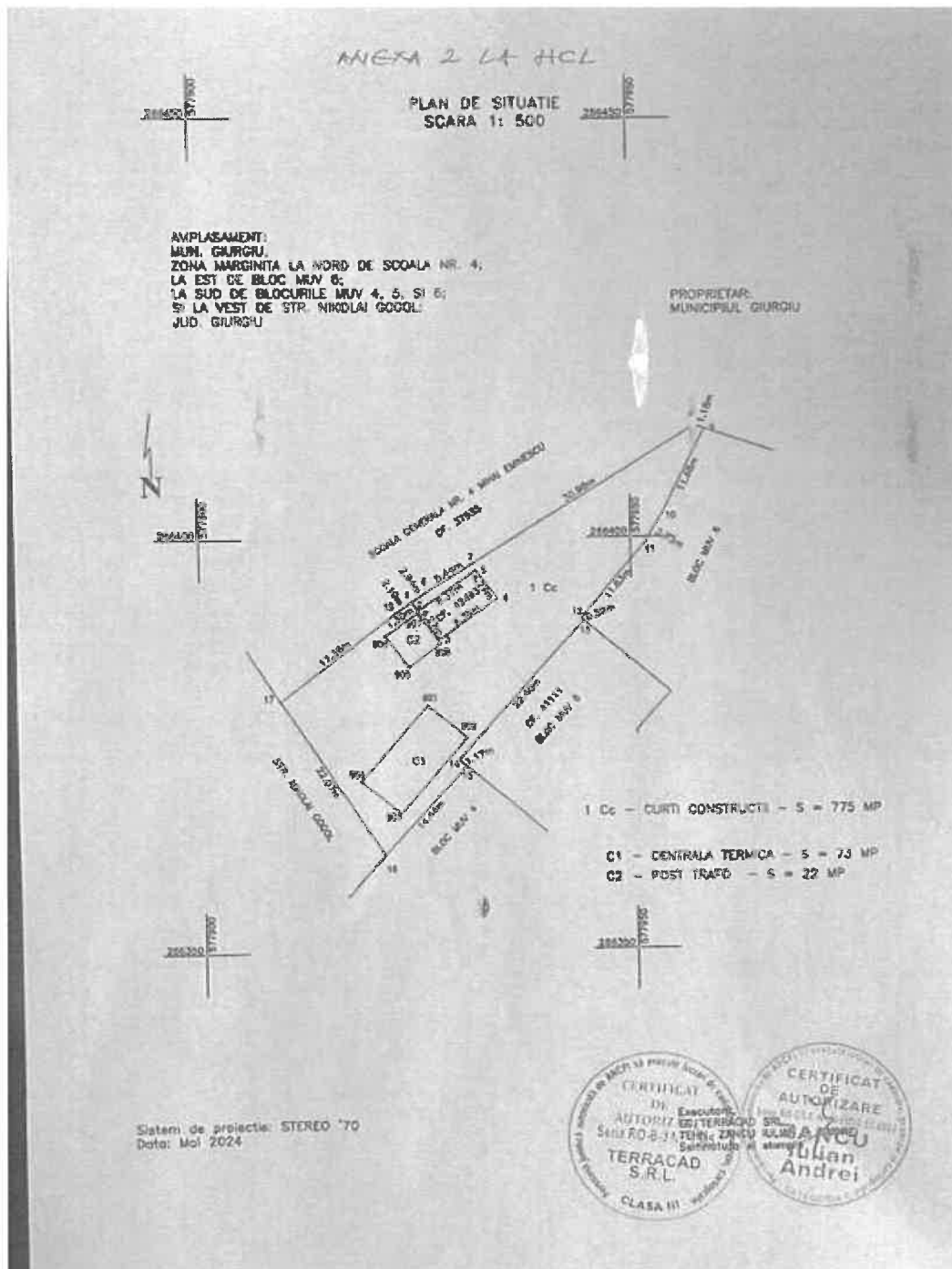
Persoana fizica | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utila: 4 000 m²

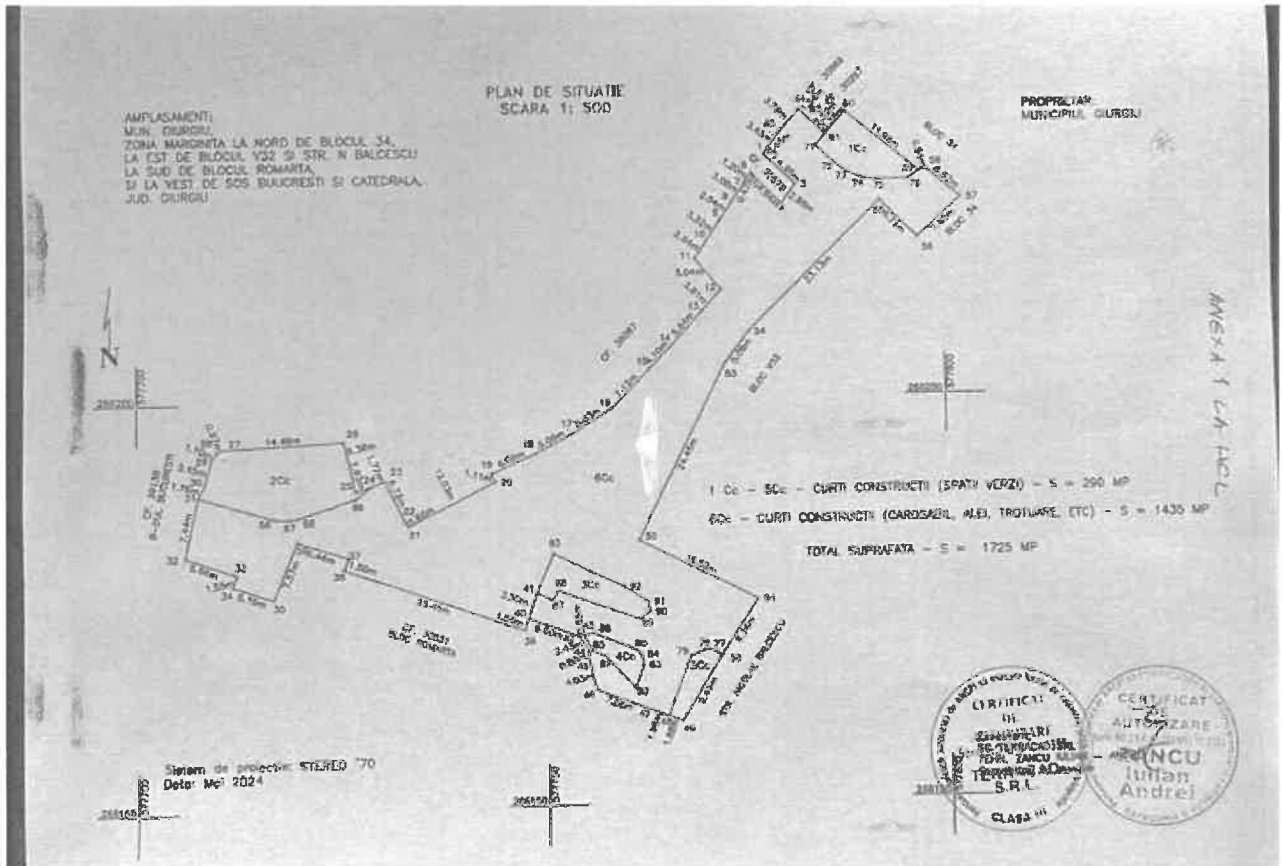
DESCRIERE

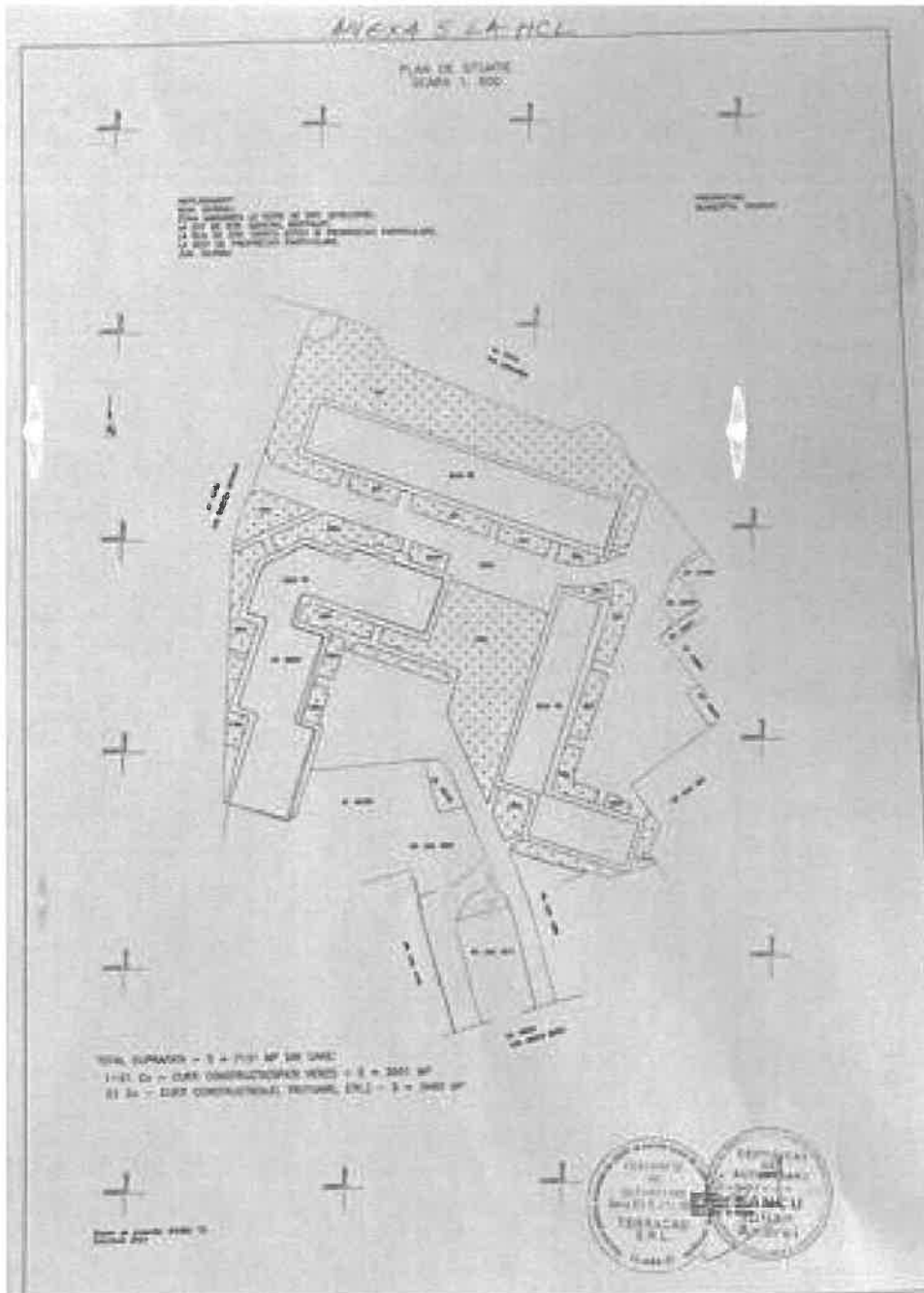
Teren de vânzare. Str. Rozelor nr. 37. Suprafata de 4000 m². Pe teren sunt plantati pomi fructiferi, terenul este situat într-o zona foarte liniștită, se află pe acesta și o casă veche din lemn

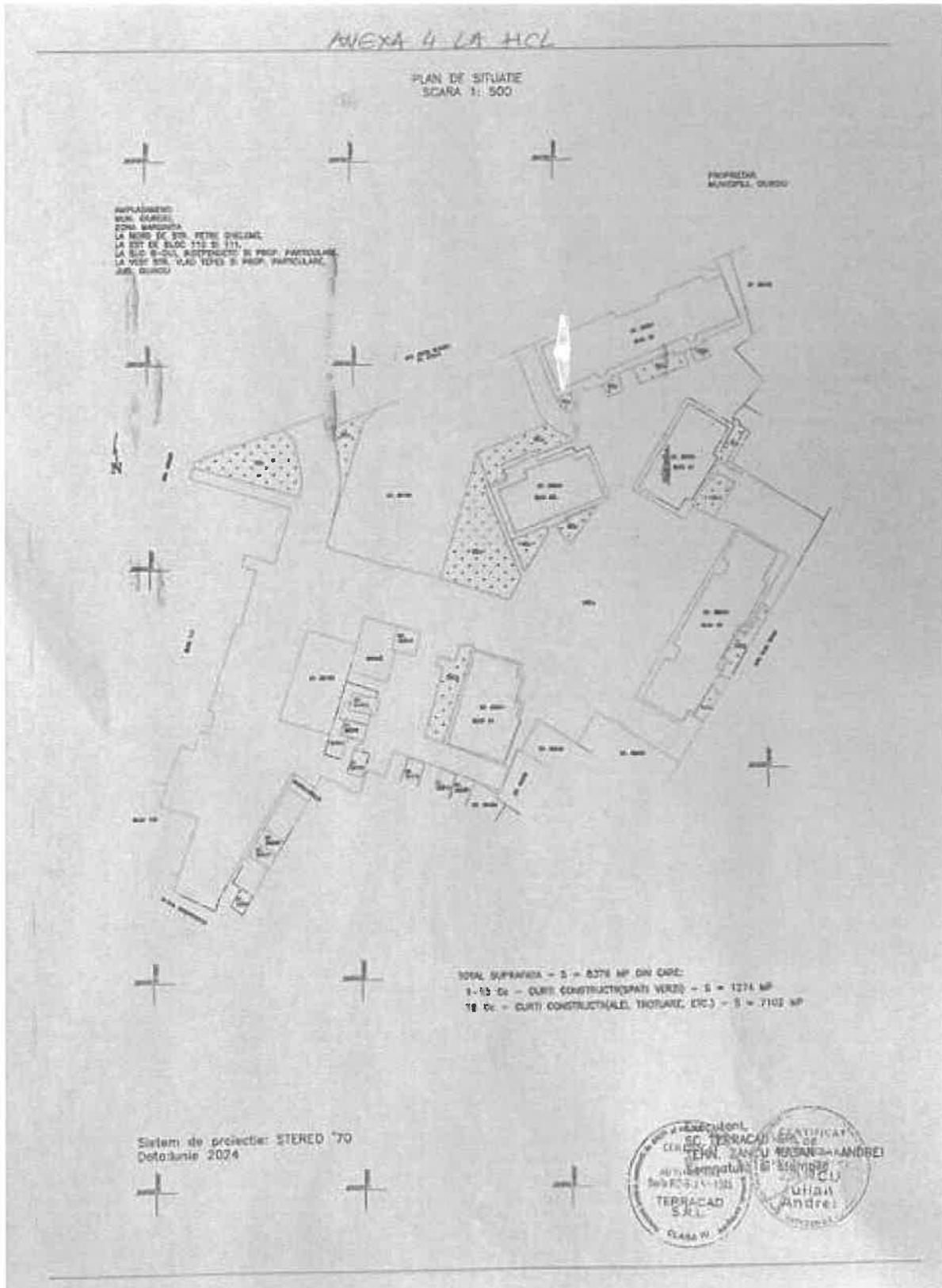


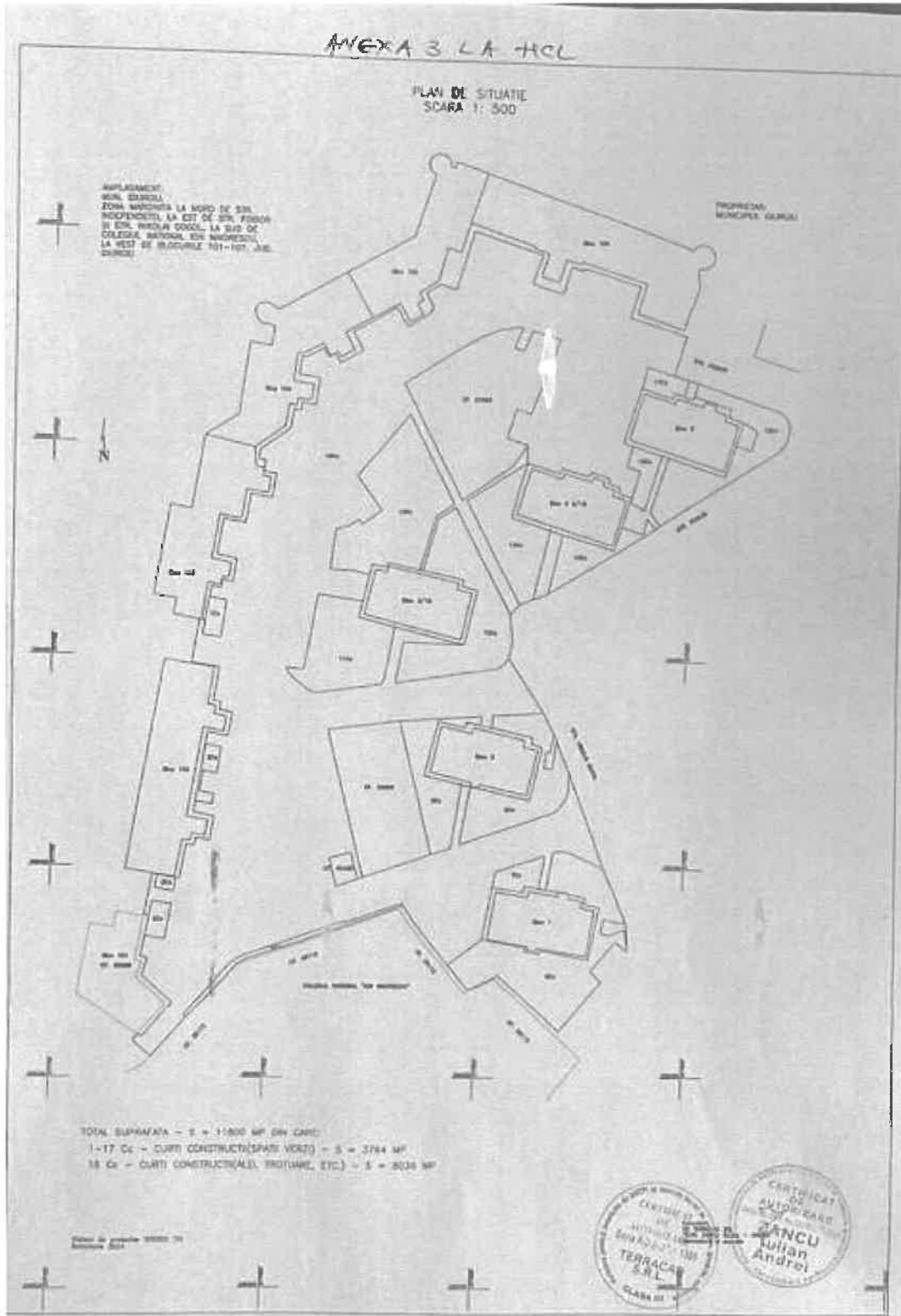
Anexa Nr. 4 - Acte














CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

E-dal București, nr. 49 - E1,
tel: 004 0246.211.827; 215.631
mobil: 004 0372.725.333

cod poștal 060044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR. 56488/11.06.2024

DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU

CĂTRE,
S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
B-dul. Tineretului, nr.3, Bl. Z1, Et.5, Ap.34, Sector 4, București

Având în vedere Actul Adițional nr. 1/116798/18.12.2023 la Contractul de prestări servicii nr.53779/13.06.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Rapoartelor de evaluare, pentru determinarea valorii juste a următoarelor zone, conform planurilor de situație anexate:

- *Mun. Giurgiu – zona mărginită la N de - Bl. 34, la E de - Bl. V32 și Str. N. Bălcescu, la S de - Bl. Romarta și la V de - Sos. București și Catedrală, în suprafață de **1.725 mp.**, compusă din curți construcții (spații verzi) în suprafață de 290mp. și curți construcții (alei, trotuare, carosabil, etc.) în suprafață de 1.435 mp.;
- *Mun. Giurgiu – zona mărginită la N de - Școala nr. 4, la E de - Bl. MUV 6, la S de - Bl. MUV 4, 5 și 6 și la V de - Str. N. Gogol, în suprafață de **775 mp.** curți construcții, centrala termică în suprafață de 73mp. și post trafo în suprafață de 22mp.;
- *Mun. Giurgiu – zona mărginită la N de - Str. Independenței, la E de - Str. Foișor și Str. N. Gogol, la S de - Colegiul Național Ion Măiorescu și la V de - Bl. 101-107, în suprafață de **11.800 mp.**, compusă din curți construcții (spații verzi) în suprafață de 3.764mp. și curți construcții (alei, trotuare, etc.) în suprafață de 8.036 mp.;
- *Mun. Giurgiu – zona mărginită la N de - Str. Petre Ghelmez, la E de - Bl. 110 și 111, la S de - Bd. Independenței și propr. particulare și la V de - Str. V. Tepeș și propr. particulare, în suprafață de **8.376 mp.**, compusă din curți construcții (spații verzi) în suprafață de 1.274mp. și curți construcții (alei, trotuare, etc.) în suprafață de 7.102 mp.;
- *Mun. Giurgiu – zona mărginită la N de - Str. Episcopiei, la E de - Str. G-ral Berthelot, la S de - Str. Hristo Botev și propr. particulare și la V de - propr. particulare, în suprafață de **7.131 mp.**, compusă din curți construcții (spații verzi) în suprafață de 3.651mp. și curți construcții (alei, trotuare, etc.) în suprafață de 3.480 mp.;

PRIMAR,
Adrian ANGHILESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 2016/679